



Crna Gora
Opština Kotor
Služba glavnog gradskog arhitekta
Glavni gradski arhitekta

Stari grad 317
85330 Kotor, Crna Gora
glavni.arhitekta@kotor.me
www.kotor.me

Br: UPI-10-333/25-972-6

Kotor, 14.08.2025.godine

Za: **Knežević Danilo**
(za imenovanog, Pavićević Vladimira i Kustudić Mladena)

Poštovani,

U prilogu akta dostavlja Vam se rješenje broj i datum gornji o davanju saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čine k.p.2501 i k.p.2502 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

S poštovanjem,
v.d. Glavnog gradskog
arhitekta

Senka Lazarević d.l.a.





Br: UPI-10-333/25-972-6

Kotor, 14.08.2025.godine

VD Glavnog gradskog arhitekta Opštine Kotor, rješavajući po zahtjevu koji su podnijeli Knežević Danilo, Pavićević Vladimir i Kustudić Mladen za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čine k.p.2501 i k.p.2502 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), na osnovu člana 22 stav 2 tačka 1, u vezi stava 1 tačka 1 istog člana Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.19/25), člana 46 i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ br. 56/2014, 20/2015, 40/2016, 37/2017), donosi:

RJEŠENJE

DAJE SE Knežević Danilu, Pavićević Vladimiru i Kustudić Mladenu **saglasnost** na Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čine k.p.2501 i k.p.2502 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 04.08.2025.god. u 12:49:55+02'00', u smislu usaglašenosti istog sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Obrazloženje:

Aktom br. UPI-10-333/25-972 od 14.04.2025.godine ovom organu obratili su se Knežević Danilo, Pavićević Vladimir i Kustudić Mladen sa zahtjevom za davanje saglasnosti na Idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čine k.p.2501 i k.p.2502 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), u zahvatu PUP-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

Odredbom člana 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“- br.19/25) propisano je da glavni državni arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i

drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 navedenog Zakona propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 istog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta.

Odredbom člana 22 stav 6 istog Zakona propisuje se da glavni državni arhitekta, odnosno glavni gradski arhitekta ne vrši provjeru dokaza u pogledu imovinsko pravnih odnosa na zemljištu i objektu.

Za obavljanje navedenih poslova, shodno odredbi člana 23 stav 2 citiranog Zakona, predsjednik jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovaj organ je izvršio uvid u dostavljeno idejno rješenje koje je korigovano nakon upućenog Poziva za dopunu od 04.06.2025.god., a koje je izrađeno na osnovu Urbanističko-tehničkih uslova br. 03-333/20-18451 od 06.02.2024.god. izdatih od strane Sekretarijata za urbanizam, stanovanje i uređenje prostora Opštine Kotor shodno PUP-u i GUR-u opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20).

U toku postupka, stranke su pristupile ovom organu, prilikom čega su Pavićević Vladimir i Kustudić Mladen dali izjavu na zapisnik da Knežević Danilo može da ih zastupa u predmetnom postupku, da prilaže dopune i vrši prijem pismena u njihovo ime.

U dopunama zahtjeva dostavljena je dokumentacija koja se odnosi na predmetni objekat, i to između ostalog: Rješenje o građevinskoj dozvoli br. UP/I 0303-1292/15 od 14.08.2015.god. izdato od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinarstvo i prostorno planiranje Opštine Kotor; Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta br. UP/I 0303-3595/18-6 od 24.09.2020.god. izdato od strane istog organa, kojim se legalizuje stambeni prostor u potkrovlju označen kao PD29; Rješenje o upotrebi objekta UP/I 0303-372/17 od 21.07.2017.god.; dijelovi glavnog projekta stambenog objekta izrađenog od strane „Minicom Trade“ d.o.o. Podgorica br. 30-05/15 od maja 2015.god.; kao i fotografije postojećeg stanja objekta.

Uvidom u katastarske podatke pribavljene od Uprave za nekretnine, PJ Kotor, utvrđuje se da je u LN 554 K.O. Dobrota I – Prepis od 23.04.2025.god. upisana k.p.2502 kao šume 2.klase površine 100m², i k.p.2501 u susvojini Knežević Danila, Pavićević Vladimira i Kustudić Mladena od po 1/3 obima prava, sa dvorištem površine 393m², i stambenom zgradom površine 487m², sa upisanim posebnim djelovima PD1 - PD29, gdje je PD29 u susvojini Knežević Danila, Pavićević Vladimira i Kustudić Mladena od po 1/3 obima prava.

Na osnovu izloženog, utvrđuje se sljedeće:

Predmetnu lokaciju čine **k.p.2501 i k.p.2502 K.O. Dobrota I** površine **980m²**, u zahvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20). **Prema Planu, za sve postojeće objekte, omogućava se rekonstrukcija objekata u postojećim gabaritima, odnosno rekonstrukcija sa nadogradnjom i/ili dogradnjom u skladu sa definisanim postojećim stanjem na terenu, kao i definisanim parametrima Plana.** Shodno tome, za rekonstrukciju postojećeg objekta na predmetnoj lokaciji koja se nalazi u zoni sa namjenom stanovanje u odmaku 100-1000m, zadati su sljedeći urbanistički parametri:

-Maksimalni indeks zauzetosti: **iz: postojeći**

- (Maksimalna zauzetost parcele: **postojeća**)
-Maksimalni indeks izgrađenosti: **ii: postojeći**
-Bruto građevinska površina objekta (max BRGP) **postojeća**
-Maksimalna spratnost objekta: **postojeća**
-Minimalni procenat ozelenjenosti: **25-30%**
-Parkiranje i garažiranje vozila: **na 1000m² – 11 parking mjesta**
(lokalni uslovi- minimalno 8pm – maksimalno 13pm)

Prema PUP-u opštine Kotor, pod pojmom **stambenih objekata** podrazumijevaju se građevine namijenjene isključivo za stalno stanovanje, kako za individualno, tako i za višeporodično stanovanje, a koje se po pravilu ne mogu planirati u istoj urbanističkoj jedinici /parceli, bloku, kvartu, zoni.../.

PUP-om opštine Kotor definisane su smjernice za oblikovanje i materijalizaciju:
„Oblikovanje objekata mora biti usklađeno sa strukturama neposrednog okruženja, u pogledu osnovnih parametara forme i principa organizovanja fizičke sredine. Prilikom oblikovanja objekata treba voditi računa o jednostavnosti proporcije i forme, prilagođenosti formi objekata topografiji terena, prilagođenosti klimatskim uslovima i upotrebi autohtonih materijala i vegetacije, odnosno treba uvažiti načela: jedinstva, ambijentalizacije i kontekstualnosti prostora.

Materijalizacija objekata treba da poštuje ambijentalna svojstva područja, kroz upotrebu kako autohtonih elemenata tako i savremenih materijala, čija boja, tekstura i ostala vizuelna svojstva afirmišu ambijentalne kvalitete planiranog područja.

Imajući u vidu gore navedeno, za urbana naselja se utvrđuje mogućnost gradnje svih arhitektonskih stilova (voditi računa o međusobnom uklapanju arhitektonskih stilova), dok se za ruralna naselja utvrđuje obaveznost primjene tradicionalne / vernikularne arhitekture ruralnog naselja i to minimum za pročelje („prednja / glavna fasada“) planiranih objekata.

Za područje uže zone UNESCO preporučuju se sledeći parametri za fasadno oblikovanje:

- preporučene boje RAL 9001, 9002, 9003, 9016, 9018, 1013, 7032, 7035, 7047.
- preporučena upotreba prirodnog kamena u svijetlijim monokromatskim tonalitetima, aplicirano minimalno 30% površine cjelokupne površine fasade objekta.“

U opštim uslovima za izgradnju novih objekata između ostalog se navodi:

- prilikom dalje projektantske razrade, posebnu pažnju obratiti na arhitektonsko oblikovanje, s obzirom da treba da predstavlja jedinstven i prepoznatljiv prostor, prožet različitim namjenama i funkcijama;
- likovno i oblikovno rješenje građevinskih struktura mora svojim izrazom da doprinosi opštoj slici i doživljaju ekskluzivnog primorskog mjesta, svojom reprezentativnošću i kvalitetom izrade.

Uvidom u dopunjeno idejno rješenje, prema datim podacima, konstatuje se da je na predmetnoj lokaciji predviđena rekonstrukcija postojećeg stambenog objekta bez izmjene horizontalnih i vertikalnih gabarita, shodno urbanističko-tehničkim uslovima. Predmet idejnog rješenja je rekonstrukcija postojećeg prostora u legalizovanom potkrovlju koji je iskorišćen za stanovanje. Predviđene intervencije se odnose na formiranje tri stambene jedinice unutar postojećeg prostora, uz dodavanje ležećih krovnih prozora, dok urbanistički parametri ostaju **postojeći** (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, visina i spratnost objekta, kao i odnos prema građevinskoj liniji).

Projektom je predviđeno povećanje zelenih površina na parceli u odnosu na postojeće stanje (projektovana površina iznosi **31%**), dok broj parking mjesta ostaje nepromijenjen (**16 PM** u garaži), što zadovoljava zadate parametre.

Nakon sprovedenog postupka, zaključuje se da je predmetno idejno rješenje arhitektonskog projekta rekonstrukcije postojećeg stambenog objekta u postojećim gabaritima na lokaciji koju čine k.p.2501 i k.p.2502 K.O. Dobrota I, u obuhvatu PUP-a i GUR-a opštine Kotor („Sl.list CG“ –br. 95/20), izrađeno od strane "KOTOR ARH" d.o.o. Kotor, sa elektronskim potpisom od 04.08.2025.god. u 12:49:55+02'00', **usaglašeno** sa urbanističko-tehničkim uslovima u dijelu oblikovanja i materijalizacije i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji), kao i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Napomena: Dalju izradu tehničke dokumentacije vršiti u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br.019/25), Pravilnikom o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta ("Službeni list Crne Gore", br.053/25), i drugim propisima koji uređuju izgradnju objekata.

Do pribavljanja građevinske dozvole potrebno je riješiti imovinske-pravne odnose.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od osam (8) dana od dana dostavljanja, Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, preko ovog organa, taksirana sa 3,00 Eur-a administrativne takse.

v.d. Glavnog gradskog
arhitekta,


Senka Lazarević, d.i.a.



Dostavljeno:

1. Knežević Danilu [redacted]
2. Knežević Danilu (za Pavićević Vladimira, po ovlašćenju) [redacted]
3. Knežević Danilu (za Kustudić Mladena, po ovlašćenju) [redacted]
4. U spise predmeta
5. a/a